



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

6... napirendi pont

Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat
a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól szóló
rendelet megalkotására

Győr, 2025. március 18.

Előterjesztő:


Pintér Bence
polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság
Közigazgatási és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztést látta:


Kosa Roland
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Az előterjesztést készítette:


Településfejlesztési és Városstratégiai
Főosztály

Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól szóló rendelet megalkotására

Tisztelt Közgyűlés!

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 2024. október 1. napjával hatályba lépő rendelkezései jelentős változásokat hoztak az építésügyi igazgatásban és a településrendezésben. A módosítások egy része a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító egyik sajátos jogintézményt, a településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ) is érinti.

A szintén módosuló *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Korm. rendelet) a településtervek készítésének, módosításának eljárásrendje mellett már a TRSZ-ek megalapozására kötelezően elkészítendő telepítési tanulmánytervek részletes tartalmi követelményeit, véleményezésük és elfogadásuk rendjét is tartalmazza. A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése szerint a TRSZ részét képező telepítési tanulmánytervet a főépítési véleményezést követően a polgármester véleményezteteti a partnerekkel. A telepítési tanulmánytervek induló egyeztetési eljárásaira vonatkozó partneri véleményezés rendjére vonatkozó önkormányzati rendeletet a T. Közgyűlés 2025. januári közgyűlésén megalkotta.

Tekintettel arra, hogy az új jogszabályi környezet alapjaiban megváltoztatta az eddigi helyi gyakorlatot, sor került *a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól és a közterület kialakítási terv készítésének rendjéről* szóló 17/2011. (VI. 27.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatára is. Megállapításra került, hogy annak hatályon kívül helyezése és teljes újraszabályozása szükséges, azaz a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények között a TRSZ-re vonatkozó helyi részletszabályokat egy új önkormányzati rendeletben szükséges megalkotni a Méptv. 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján.

A TRSZ-ekre vonatkozó fő szabályokat a Méptv. 92. §-a, valamint a Korm. rendelet 19. §-a tartalmazzák. Ezekről eltérni nem lehet, de a helyi gyakorlathoz és elvárásokhoz igazodó speciális szabályokat az eddigi jogalkalmazási tapasztalatok alapján javasolt megalkotni.

A Kr. 19. § (1) bekezdése alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához.

A Kr. 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát a településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a városi főépítész határozza meg azzal, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók, kiegészíthetők.

A Kr. 19. § (6) bekezdés alapján, ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, tartalmazhatja azon költségek, ráfordítások átvállalását, amelyek az önkormányzatot terhelnék és a cél megvalósításának előfeltételei, következményei.

A Méptv. 92. § (3) bekezdése szerint a telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a telepítési tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

Győr város különleges helyzetéből adódóan a rendezési terv módosítását, vagy közterületi infrastruktúra-fejlesztést igénylő építési beruházásokhoz kapcsolódóan évente több TRSZ megkötésére is sor került. A műszaki infrastruktúra kialakítására vonatkozóan elkészítendő közterület-kialakítási terv (KKT) tartalmi előírásait és az eljárásrendet a 17/2011. önkormányzati rendelet tartalmazta, de a magasabb szintű jogszabályra tekintettel ez a jogintézmény megszűnik és helyette kizárólag telepítési tanulmányterv készül, melynek tartalmát a főépítész határozza meg.

A TRSZ tárgya különösen azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A TRSZ-ben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A jogszabályi környezet lehetővé teszi immár, hogy a vállalt kötelezettség megvalósításáról a fejlesztő gondoskodjon, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja rendelkezésre, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a csatolt tervezetet szíveskedjen elfogadni.

Győr, 2025. március 18.


Pintér Bence
polgármester

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (...) önkormányzati rendelete

a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól

[1] A településrendezési szerződések megkötésének szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotásának célja, hogy a településfejlesztési és településrendezési célok megvalósítása érdekében Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata és a cél megvalósítója között létrejövő megállapodás a jogszabályi keretek között, a helyi közügyek intézéséhez kapcsolódóan, a közérdek érvényesülése mellett jöhessen létre.

[2] Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet *Általános rendelkezések*

1. A rendelet célja

1. §

(1) A rendelet célja, hogy meghatározza a településrendezési szerződések (a továbbiakban: TRSZ) megkötésének szabályait, biztosítva, hogy azok a településfejlesztési és településrendezési célok megvalósítását szolgálják.

(2) A rendelet szabályozza a TRSZ megkötésének feltételeit, a felek jogait és kötelezettségeit, valamint a településfejlesztési hozzájárulás alkalmazásának körét.

2. A rendelet hatálya

2. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és az érintett telek tulajdonosa vagy a telken beruházást megvalósító (a továbbiakban együtt: Fejlesztő) között létrejövő közigazgatási szerződésre.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki a közforgalom számára megnyitott magánutak létesítésére, kivéve, ha az a közúti közlekedési övezetben (KÖu) kerül kialakításra.

3. Fogalom-meghatározások

3. §

E rendelet alkalmazásában:

- 1.* fejlesztési terület: Olyan terület, ahol a fejlesztés a rendezési terv keretei között, a szükséges műszaki infrastruktúra biztosítása mellett megvalósítható.

2. településfejlesztési hozzájárulás: A Méptv. 92. § (7) bekezdés a) pontja szerinti pénzügyi hozzájárulás, amelyet a Fejlesztő az Önkormányzat rendelkezésére bocsát a kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása érdekében.
3. értéknövekmény: A telek eredeti fajlagos értékének és a helyi építési szabályzat új előírása alapján számított fajlagos értékének különbsége.
4. aránytalanul nagymértékű infrastruktúra-fejlesztés: A fejlesztési cél megvalósításához szükséges kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztések tervezési vagy fejlesztési költségei meghaladják az értéknövekmény értékének felét.
5. a helyi építési szabályzat jelentős módosítása: Olyan módosítás, amely legalább 30%-os értéknövekményt eredményez és az alábbi változások valamelyikét vonja maga után:
 - a) intenzívebb beépítést tesz lehetővé,
 - b) új telek kialakulását eredményezi,
 - c) lakóövezeti átsorolást von maga után.
6. kialakult állapot: A kialakult állapot az a helyzet, amely egy adott területen vagy ingatlanon ténylegesen – legalább 10 éve – fennáll, beleértve különösen:
 - a) a meglévő beépítettséget (pl. beépítési mód, építménymagasság, szintterület-mutató),
 - b) a meglévő közműellátottságot,
 - c) a közterületekhez való kapcsolódást,
 - d) a telekalakítás tényleges jellemzőit (pl. telekszélesség, telekterület),
 - e) valamint az ingatlan tényleges használati módját.

II. Fejezet

A településrendezési szerződés tartalma

4. A településrendezési szerződés megkötésének esetei

4. §

(1) A TRSZ megkötése kötelező, ha:

- a) a helyi építési szabályzat jelentős módosítása szükséges,
- b) a helyi építési szabályzat módosítása közfejlesztési kötelezettséget keletkeztet, vagy
- c) az Önkormányzat számára jelentős közérdekű kötelezettségek keletkeznek.

(2) A TRSZ megkötése nem szükséges, ha:

- a) a helyi építési szabályzat módosítása nem jelentős,
- b) a helyi építési szabályzat módosítása kizárólag a kialakult állapottal való összhangot biztosítja, vagy
- c) a fejlesztés külön közmű- vagy közterület-fejlesztési megállapodás keretében is megvalósítható.

5. A Fejlesztő kötelezettségei

5. §

(1) A TRSZ megkötésével a Fejlesztő vállalja a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozását és a közérdekű fejlesztések megvalósítását.

(2) A Fejlesztő köteles különösen:

- a) a településrendezési elvek és az adott terület beépítési, használati és fenntarthatósági követelményeinek betartására,

- b) a fejlesztési terület környezetéhez illeszkedő közparkok, zöldfelületek, közterületi létesítmények kialakítására vagy azokhoz való hozzájárulásra, valamint a közösségi terek fejlesztésére, ha a fejlesztés társadalmi hatása ezt indokolja,
- c) oktatási, egészségügyi, kulturális és egyéb közszolgáltatási létesítmények fejlesztéséhez való hozzájárulásra, amennyiben a fejlesztés jelentős lakosságszám-növekedést vagy egyéb közszolgáltatási terhelést eredményez,
- d) biztosítani a településfejlesztési hozzájárulás összegét, ha annak alkalmazása indokolt,
- e) viselni az infrastruktúra-fejlesztéshez kapcsolódó költségeket, amennyiben azok a 4. § (1) bekezdés szerinti esetekben felmerülnek.

(3) Amennyiben az Önkormányzat előírja a TRSZ-ben, a Fejlesztő köteles a kivitelezés társadalmi és környezeti hatásait csökkenteni, a kivitelezéshez kapcsolódó indokolt egyeztetéseket lefolytatni, valamint a kivitelezéssel az önkormányzati tulajdonban keletkezett károkat megtéríteni.

(4) A Fejlesztő köteles a szerződésben vállalt fejlesztéseket az előírt határidőn belül megvalósítani. A határidők elmulasztása esetén az Önkormányzat jogosult pénzügyi szankciókat, pótlási kötelezettségeket, vagy más biztosítékokat előírni, illetve érvényesíteni a szerződés feltételeinek megfelelően.

(5) A Fejlesztő településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségeinek nem teljesítése esetén az Önkormányzat jogosult a szerződésben meghatározott biztosítékokat érvényesíteni, a településfejlesztési hozzájárulás mértékét egyoldalúan növelni.

III. Fejezet

A településfejlesztési hozzájárulás

6. A településfejlesztési hozzájárulás fizetési kötelezettség

6. §

(1) A településfejlesztési hozzájárulás fizetésére akkor kerül sor, ha:

- a) a fejlesztési cél megvalósításához szükséges kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása a Fejlesztőre aránytalanul nagy terhet ró, vagy
- b) a fejlesztési területen kívüli, de kapcsolódó infrastrukturális igény merül fel.

(2) A településfejlesztési hozzájárulás mértéke a telepítési tanulmányterv és az Önkormányzat által felkért értékbecslő szakvéleménye alapján kerül meghatározásra.

7. A hozzájárulás felhasználása

7. §

(1) A befizetett hozzájárulás elkülönített pénzalapba kerül.

(2) Az alapban elkülönített hozzájárulásokat az Önkormányzat kizárólag településfejlesztési célokra használhatja fel, ideértve a kiszolgáló intézmények létrehozását, fejlesztését, a közműfejlesztéseket és közlekedési infrastruktúrához kapcsolódó beruházások tervezését, megvalósítását, ezekhez kapcsolódó benyújtott pályázatokhoz szükséges saját erő biztosítását.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

8. §

Hatályát veszti a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól és a közterület kialakítási terv készítésének rendjéről szóló Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 17/2011. (VI. 27.) GYMJVÖ rendelete.

9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Pintér Bence
polgármester

Dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Általános indokolás

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 2024. október 1. napjával hatályba lépő rendelkezései érintették a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító egyik sajátos jogintézményt, a településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ). A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

A módosuló a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek készítésének, módosításának eljárásrendje mellett már a TRSZ-ek megalapozására kötelezően elkészítendő telepítési tanulmánytervek részletes tartalmi követelményeit, véleményezésük és elfogadásuk rendjét is tartalmazza.

A településrendezési szerződések megkötésének szabályairól és a közterület kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 17/2011. (VI. 27.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata alapján megállapításra került, hogy annak hatályon kívül helyezése és teljes újraszabályozása szükséges, azaz a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények között a TRSZ-re vonatkozó helyi részletszabályokat egy új önkormányzati rendeletben szükséges megalkotni a Méptv. 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján.

A TRSZ-ekre vonatkozó fő szabályokat a Méptv. 92. §-a, valamint a Korm. rendelet 19. §-a tartalmazzák. Ezekről eltérni nem lehet, de a helyi gyakorlathoz és elvárásokhoz igazodó speciális szabályok az eddigi jogalkalmazási tapasztalatok alapján kerülnek megalkotásra.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

A rendelet célját és hatályát megállapító rendelkezések.

A 3. §-hoz

Fogalom-meghatározásokat tartalmazó rendelkezés.

A 4. §-hoz

A rendelkezés előírja, hogy a TRSZ megkötése mely esetekben kötelező, és mely esetekben nem szükséges.

Az 5. §-hoz

A Méptv. 92. §-ában meghatározott fő szabályok mellett jelen rendelkezés ismerteti a fejlesztő TRSZ-ben rögzítendő kötelezettségeit, a TRSZ lényegesebb tartalmi elemeit. (határidők, biztosíték)

A 6. §-hoz és a 7. §-hoz

A rendelet – a Méptv. felhatalmazása alapján – meghatározza a településfejlesztési hozzájárulás megállapítására, megfizetésére és felhasználására vonatkozó szabályokat.

A 8. §-hoz és a 9. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelettervezet címe:	Javaslat a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól szóló rendelet megalkotására			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A város folyamatos fejlődését teszi lehetővé az egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására a fejlesztővel kötendő településrendezési szerződés.	A településrendezési szerződés megkötésével egyes, az önkormányzatot terhelő költségek és ráfordítások átvállalásra kerülnek.	A város épített környezetének folyamatos fejlesztése mellett a természeti és épített környezet megfelelő alakítását, fejlesztését biztosítja az új jogszabály	Nincs	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges: A megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő, de helyi elvárásokhoz igazodó speciális szabályok rendezik a településrendezési szerződések megkötésének eseteit, szabályait.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A város területén egyes fejlesztések, építési beruházások ellehetetlenülnek.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi: Rendelkezésre áll	Szervezeti: Adott	Tárgyi: Adott	Pénzügyi: Adott	